

2022年度アンケートによる

# 土地家屋調査士

## 報酬ガイド（目安が知りたい）



相続のために土地を分けて登記したい  
建物を新築したので登記したい  
土地の境界を確認したい  
いくらかかるんだろう？



日本土地家屋調査士会連合会

## 土地家屋調査士に依頼するといくらかかるの？

### 目安が知りたいあなたに！！

土地家屋調査士の報酬は、2003年8月1日からそれまで法務大臣認可であった報酬規定が廃止され、業務内容による作業工程ごとの所要時間等に基づき、個々の事務所ごとに定めることができるようになりました（報酬の自由化）。

市民の皆様にとっては、土地家屋調査士に業務を依頼をした場合の費用の目安が分からず、不安に思うことがあるのではないのでしょうか。

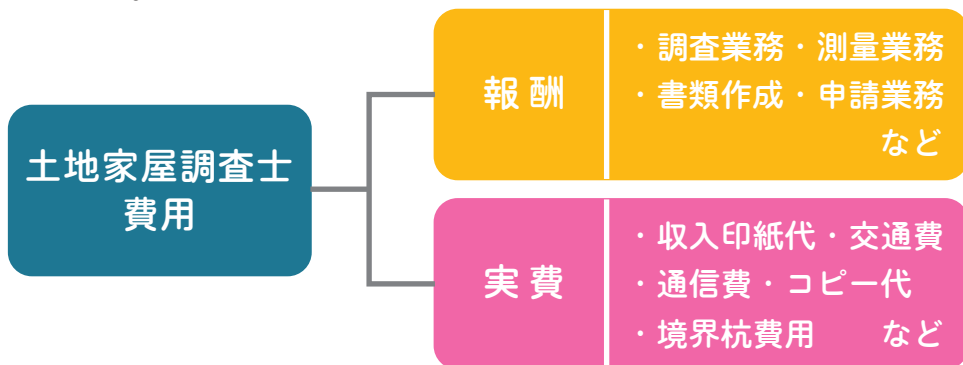
そこで日本土地家屋調査士会連合会では、3年に一度、会員に対して報酬のアンケートを行っています。このリーフレットはその結果を要約したものです（消費税別途）。

土地家屋調査士の仕事は、ご依頼の現場周辺の状況や隣地との関係、相続登記が終わっていない場合など、さまざまな条件によって必要な費用、作業時間が異なり、旅費などの実費がかかることもあります。

このリーフレットに目安として記載した金額は、全国平均となっています。土地家屋調査士に業務を依頼するときは、見積りだけで判断するのではなく、現地の状況や事情を説明、相談のうえ、ご依頼ください。

## 土地家屋調査士費用の種類

土地家屋調査士に依頼するときの費用には、報酬と実費の2種類があります。



## 報酬

**ア 調査業務** 調査業務は、登記所や市町村等、依頼者、隣地所有者が持っている図面や書面を収集して行います。現地の状況を確認しなくてはいけない場合は、事前に現地を調査します。調査の結果に基づき、測量をする位置や測量器械を設置する場所などを決めます。また、依頼された土地と隣地や道路などの境界を、隣地所有者や市町村等との立ち会いによって確認します。

**イ 測量業務** **ア**において調査した内容を基に土地や建物を測量して、面積等を調査し、書類や図面と合うか精査します。

**ウ 登記申請** 法務局への登記申請を、代理して行います。

**エ 書類作成** **ウ**の登記申請のほか、官公署等への申請に必要な書類や図面を作成します。

## 実費

収入印紙代、交通費、通信費、境界杭の費用は依頼内容によって異なります。例えば、遠方の現場や遠方の隣地所有者との打ち合わせ、利用する交通手段によっては交通費が増え、境界杭の種類（プラスチック杭、コンクリート杭、石柱等）・本数によって費用が変わります。また、出張による打ち合わせが必要な場合は、宿泊代金、日当などが加算されます。

# 土地地目変更登記

## 全国における報酬額

平均報酬額 46,589円 であった

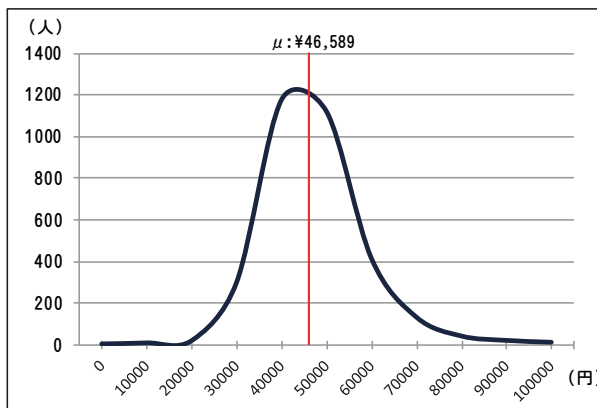
(税抜)

(条件) 一筆の土地(地目:雑種地)を宅地にする  
地目変更登記を受託する。

- ・公簿地積: 200 m<sup>2</sup>
- ・事務所から現場まで約 4 km、登記所まで約 6 km
- ・申請土地(1筆)、隣接地(6筆)及び建物(1個)の調査
- ・地図に準ずる図面と地積測量図(1筆)及び建物図面・各階平面図(1個)の調査
- ・登記完了後の土地登記全部事項証明書1通を取得

## 報酬額分布図

中央値	45,000 円
平均値	46,589 円
標準偏差	11,223



# 土地合筆登記

## 全国における報酬額

平均報酬額 50,640円 であった

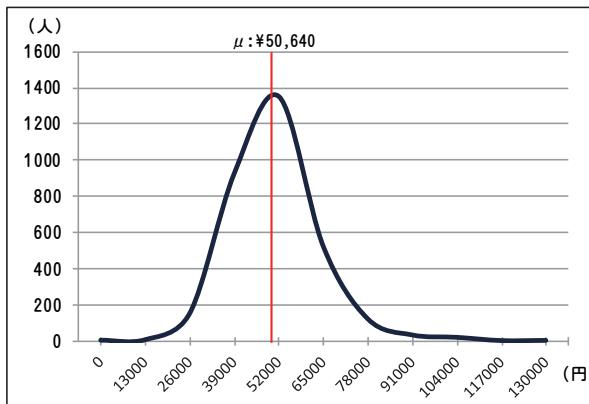
(税抜)

(条件) 個人が所有する二筆の土地(地目:宅地)を一筆とする合筆登記を受託する。

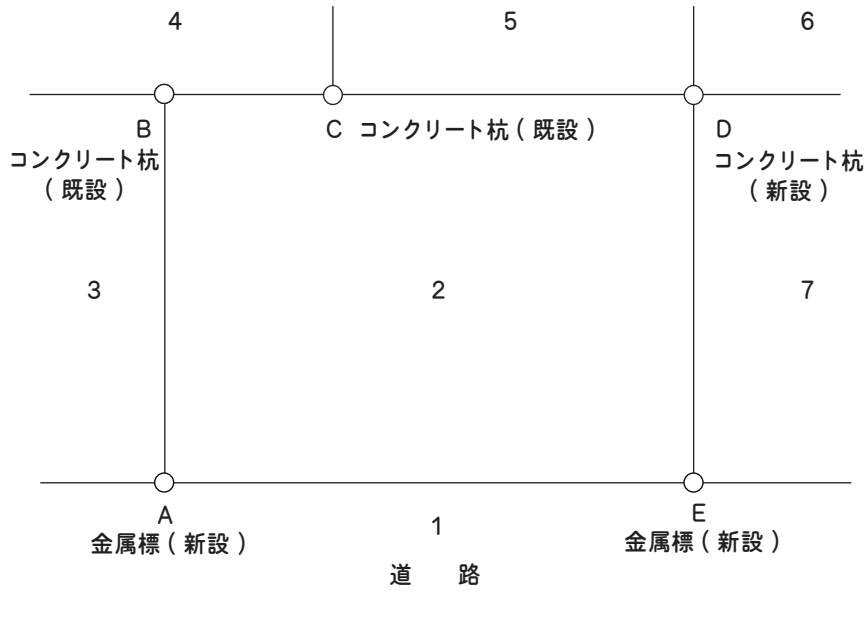
- ・事務所から現場まで約4 km、登記所まで約6 km
- ・申請土地(2筆)と隣接地(6筆)の調査
- ・地図に準ずる図面と地積測量図(2筆)の調査
- ・申請人から登記識別情報通知書及び印鑑証明書を受領
- ・登記完了後の土地登記全部事項証明書1通を取得

## 報酬額分布図

中央値	50,000円
平均値	50,640円
標準偏差	12,568

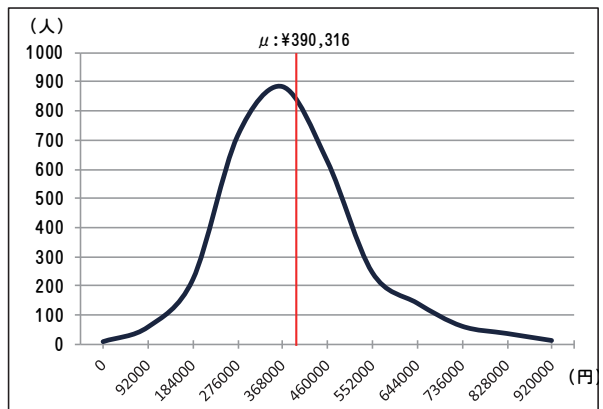


# 土地地積更正登記



## 報酬額分布図

中央値	372,584円
平均値	390,316円
標準偏差	140,847



## 全国における報酬額

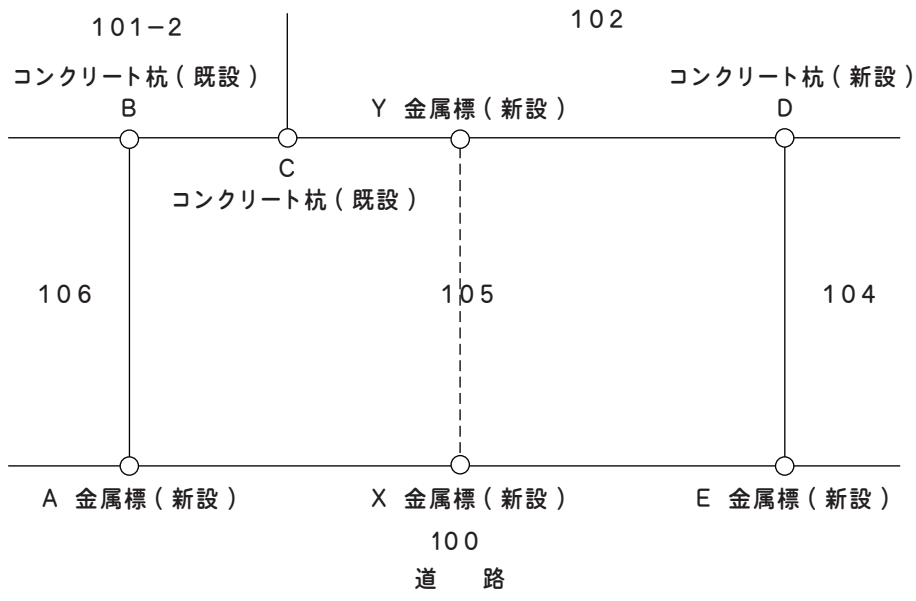
平均報酬額 390,316円 であった

(税抜)

(条件) 土地売買のため、A市C町一丁目2番の土地の地積更正登記を受託する。

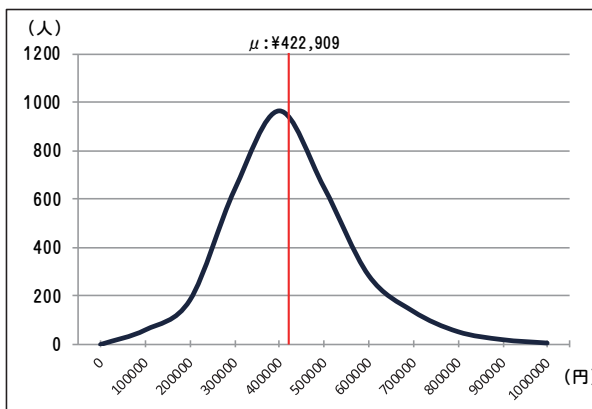
- ・ 近傍の基本三角点等を4点(既知点)使用し、現地を測量するため結合トラバース測量を行い、多角点2点(新点)を設置する
- ・ 事務所から現場まで約4km、登記所まで約6km
- ・ 地目:宅地(市街地)
- ・ 更正後の地積:180.00 m<sup>2</sup>
- ・ 申請土地(1筆)と隣接地(6筆)の調査
- ・ 地図に準ずる図面及び地積測量図(1筆)の調査
- ・ 道路及び隣接民有地と筆界確認を行う
- ・ 現地境界点(B,C)にはコンクリート杭が存する。
- ・ 現地境界点(A,E)には金属標、(D)にはコンクリート杭を設置する
- ・ 登記完了後の土地登記全部事項証明書1通を取得

# 土地分筆登記



## 報酬額分布図

中央値	403,765円
平均値	422,909円
標準偏差	142,115





## 全国における報酬額

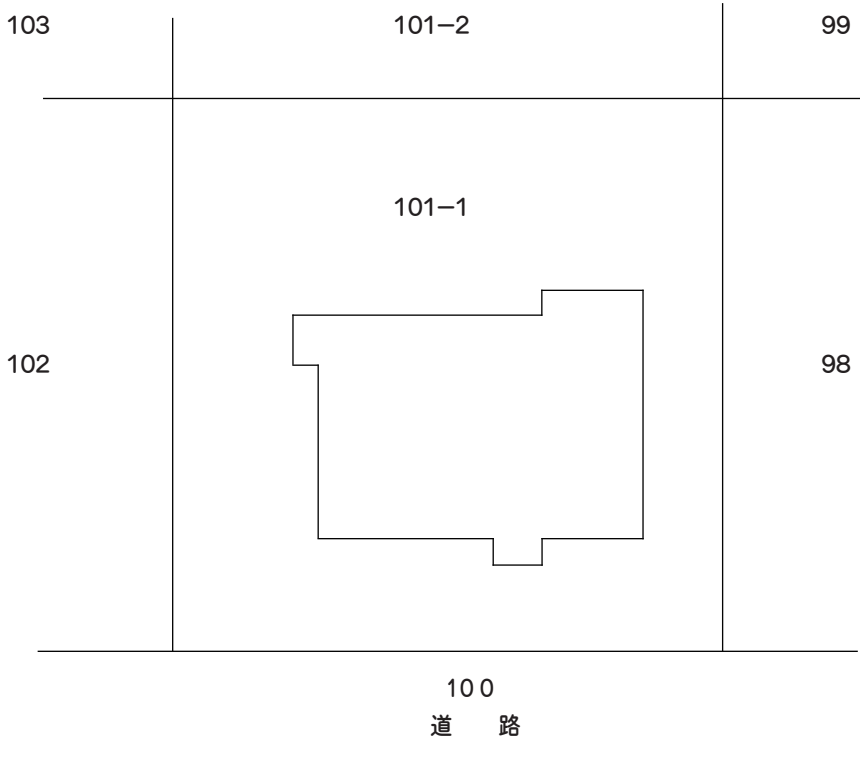
平均報酬額 422,909円 であった

(税抜)

(条件) 個人が所有する A 市 C 町一丁目 105 番の土地を二筆とする分筆登記を受託する。

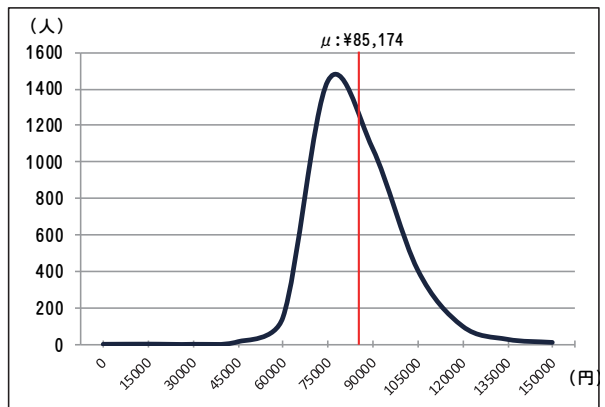
- ・ 一筆の土地全体を測量し、筆界線 (A-B) と平行に面積を等分する (分筆線 X-Y)
- ・ 近傍の基本三角点等を 4 点 (既知点) 使用し、現地を測量するため結合トラバース測量を行い、多角点 2 点 (新点) を設置する
- ・ 事務所から現場まで約 4 km、登記所まで約 6 km
- ・ 地目: 宅地 (市街地)
- ・ 公簿地積: 264.00 m<sup>2</sup>
- ・ 申請土地 (1 筆) と隣接地 (5 筆) の調査
- ・ 地図に準ずる図面と隣接地 (1 筆) の地積測量図の調査
- ・ 現地境界点 (B, C) にはコンクリート杭が存する (地積測量図と合致)
- ・ 現地境界点 (A, E) には金属標、(D) にはコンクリート杭を設置する
- ・ 分筆点 (X, Y) には金属標を設置する
- ・ 登記完了後の土地登記全部事項証明書 2 通を取得
- ・ 道路及び隣接民有地と筆界確認を行う。ただし、101 番 2 は地積測量図と合致するため立会省略

# 建物表題登記（その1）



## 報酬額分布図

中央値	82,500円
平均値	85,174円
標準偏差	13,825



## 全国における報酬額

平均報酬額 85,174円 であった

(税抜)

(条件) A市B町三丁目101番1の土地に存する新築建物の表題登記を受託する。

(建物概要)

- ・ 種類：居宅
- ・ 構造：木造スレートぶき2階建
- ・ 床面積：1階 103.51 m<sup>2</sup>  
2階 44.71 m<sup>2</sup>
- ・ 事務所から現場まで約4 km、登記所まで約6 km
- ・ 預り書類：住民票、建築確認済証、工事完了引渡証明書、法人印鑑証明書  
(注：全て原本還付をする)
- ・ 申請土地(1筆)と隣接地(6筆)の調査
- ・ 地図に準ずる図面及び地積測量図(1筆)の調査
- ・ 登記完了後の建物登記全部事項証明書1通を取得

### 業務を依頼される方へ

土地家屋調査士に業務を依頼される場合には、現地の状況、目的について詳細をお伝えください。

土地家屋調査士は、不動産に関して状況に応じた様々なアドバイスができます。お気軽にご相談ください。

# 建物表題登記（その2）

100  
道 路

5-2

5-3

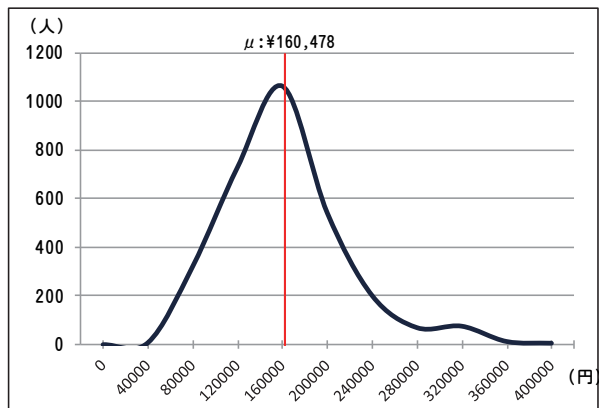
5-4

6-3

6-4

## 報酬額分布図

中央値	153,729円
平均値	160,478円
標準偏差	54,584



## 全国における報酬額

平均報酬額 160,478円 であった

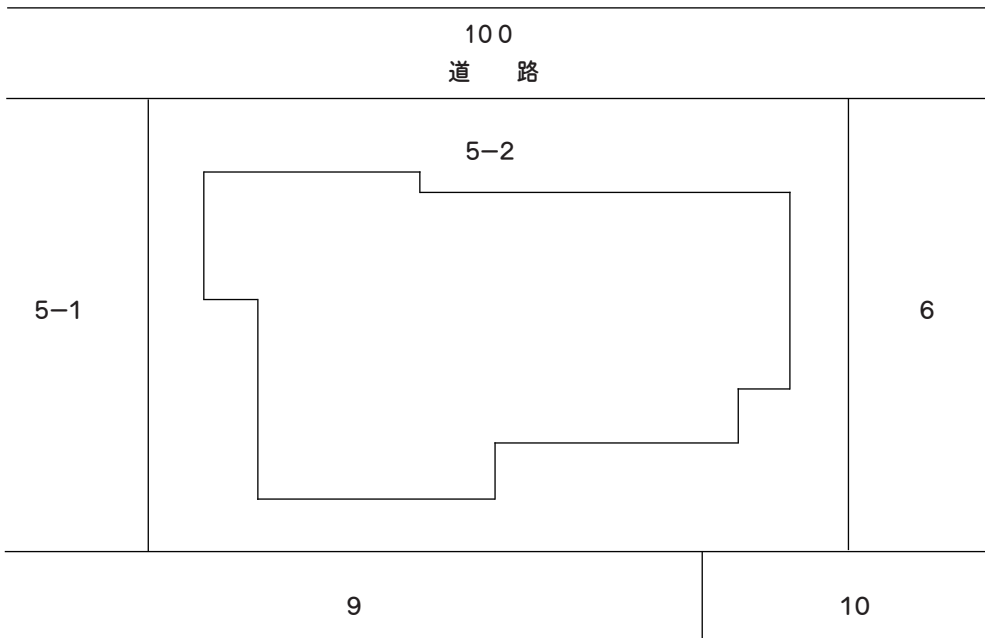
(税抜)

(条件) A市B町三丁目5番3の土地に存する  
新築建物の表題登記を受託する。

### (建物概要)

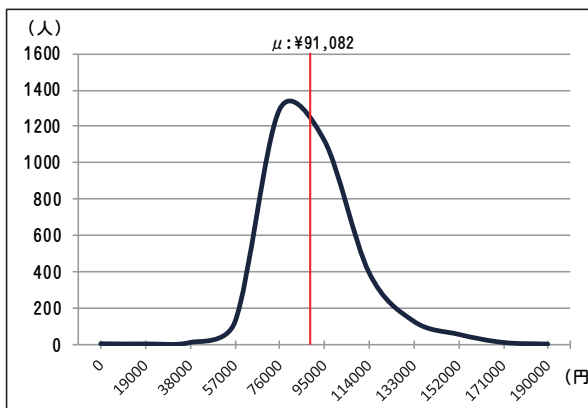
- ・ 種類：共同住宅・事務所・店舗  
(1階：店舗、2階：事務所、3階～8階：共同住宅)
- ・ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
- ・ 床面積：1階 180.16 m<sup>2</sup>  
2階～7階 265.38 m<sup>2</sup> (各階同型)  
8階 82.64 m<sup>2</sup>
- ・ 事務所から現場まで約4 km、登記所まで約6 km
- ・ 預り書類：建築確認済証、工事完了引渡証明書、  
法人印鑑証明書  
(注：全て原本還付をする)
- ・ 申請土地(1筆)と隣接地(5筆)の調査
- ・ 地図に準ずる図面及び地積測量図(1筆)の調査
- ・ 登記完了後の建物登記全部事項証明書1通を取得

# 建物表題変更登記



## 報酬額分布図

中央値	87,665円
平均値	91,082円
標準偏差	19,005



## 全国における報酬額

平均報酬額 91,082円 であった

(税抜)

(条件) A市B町四丁目5番2の土地上に存する  
建物の増築による表題変更登記を受託する。

### (建物概要)

- ・ 種類：居宅
- ・ 構造：木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき2階建
- ・ 床面積：1階 115.70 m<sup>2</sup>  
2階 80.64 m<sup>2</sup>
- ・ 事務所から現場まで約4 km、登記所まで約6 km
- ・ 預り書類：建築確認済証、工事完了引渡証明書、  
法人印鑑証明書  
(注：全て原本還付をする)
- ・ 土地(1筆)と建物(1個)及び隣接地(5筆)の調査
- ・ 地図に準ずる図面と地積測量図(1筆)及び建物  
図面・各階平面図(1個)の調査
- ・ 登記完了後の建物登記全部事項証明書1通を取得

# 建物滅失登記

## 全国における報酬額

平均報酬額 48,098円 であった

(税抜)

(条件) 下記建物の取壊しにより滅失登記を受託する。

(建物概要)

所 在 : A 市 B 町三丁目 15 番地 3

家屋番号 : 15 番 3

(主である建物)

種 類 : 居宅

構 造 : 木造かわらぶき 2 階建

床面積 : 1 階 89.21 m<sup>2</sup>

2 階 46.18 m<sup>2</sup>

(附属建物符号1)

種 類 : 物置

構 造 : 木造スレートぶき平家建

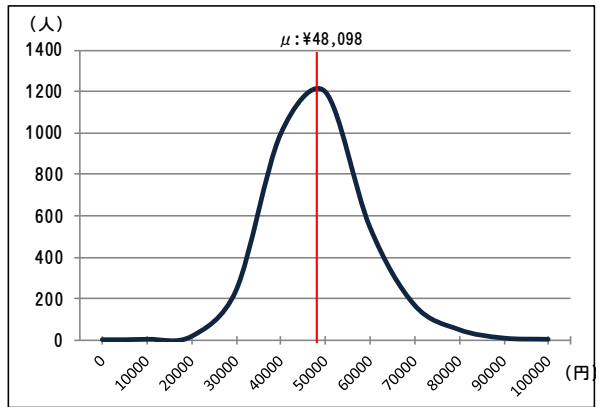
床面積 : 16.56 m<sup>2</sup>

- ・ 事務所から現場まで約 4 km、登記所まで約 6 km
- ・ 預り書類 : 建物取壊証明書、法人印鑑証明書  
(注 : 全て原本還付をする)
- ・ 土地 (1 筆) と建物 (1 個) 及び隣接地 (6 筆) の調査
- ・ 地図に準ずる図面と地積測量図 (1 筆) 及び建物図面・各階平面図 (1 個) の調査



## 報酬額分布図

中央値	47,500円
平均値	48,098円
標準偏差	11,096



地識くん

## 統計用語メモ

- 中央値**：統計調査で得られたデータを大きさの順に並べ、そのちょうど中央にあるデータの値を指す。報告された報酬額のうち、例えば100人の統計であれば報酬額の高い順に50人目と51人目の報酬額の平均報酬額が、99人の統計であれば50人目の報酬額が中央値となる。
- 平均値**：統計調査で得られた全てのデータの値を足して、データの数で割ったものを指す。平均値は通常 $\mu$ （ミュー）と表示される。
- 標準偏差**：統計調査で得られたデータの広がり幅（ばらつきの大きさ）を表す値を指す。標準偏差の値が大きければ、同じ業務に対して報酬額のばらつきが大きいことを表している。

# 全国の土地家屋調査士会

東京土地家屋調査士会	Tel 03(3295)0587
神奈川県土地家屋調査士会	Tel 045(312)1177
埼玉土地家屋調査士会	Tel 048(862)3173
千葉県土地家屋調査士会	Tel 043(204)2312
茨城土地家屋調査士会	Tel 029(259)7400
栃木県土地家屋調査士会	Tel 028(666)4734
群馬土地家屋調査士会	Tel 027(288)0033
静岡県土地家屋調査士会	Tel 054(282)0600
山梨県土地家屋調査士会	Tel 055(228)1311
長野県土地家屋調査士会	Tel 026(232)4566
新潟県土地家屋調査士会	Tel 025(378)5005
大阪土地家屋調査士会	Tel 06(6942)3330
京都土地家屋調査士会	Tel 075(221)5520
兵庫県土地家屋調査士会	Tel 078(341)8180
奈良県土地家屋調査士会	Tel 0742(22)5619
滋賀県土地家屋調査士会	Tel 077(525)0881
和歌山県土地家屋調査士会	Tel 073(421)1311
愛知県土地家屋調査士会	Tel 052(586)1200
三重県土地家屋調査士会	Tel 059(227)3616
岐阜県土地家屋調査士会	Tel 058(245)0033
福井県土地家屋調査士会	Tel 0776(33)2770
石川県土地家屋調査士会	Tel 076(291)1020
富山県土地家屋調査士会	Tel 076(432)2516
広島県土地家屋調査士会	Tel 082(567)8118
山口県土地家屋調査士会	Tel 083(922)5975

令和5年10月1日現在

岡山県土地家屋調査士会	Tel 086(222)4606
鳥取県土地家屋調査士会	Tel 0857(22)7038
島根県土地家屋調査士会	Tel 0852(23)3520
福岡県土地家屋調査士会	Tel 092(741)5780
佐賀県土地家屋調査士会	Tel 0952(24)6356
長崎県土地家屋調査士会	Tel 095(828)0009
大分県土地家屋調査士会	Tel 097(532)7709
熊本県土地家屋調査士会	Tel 096(372)5031
鹿児島県土地家屋調査士会	Tel 099(203)0088
宮崎県土地家屋調査士会	Tel 0985(27)4849
沖縄県土地家屋調査士会	Tel 098(834)7599
宮城県土地家屋調査士会	Tel 022(225)3961
福島県土地家屋調査士会	Tel 024(534)7829
山形県土地家屋調査士会	Tel 023(632)0842
岩手県土地家屋調査士会	Tel 019(622)1276
秋田県土地家屋調査士会	Tel 018(824)0324
青森県土地家屋調査士会	Tel 017(722)3178
札幌土地家屋調査士会	Tel 011(271)4593
函館土地家屋調査士会	Tel 0138(23)7026
旭川土地家屋調査士会	Tel 0166(22)5530
釧路土地家屋調査士会	Tel 0154(41)3463
香川県土地家屋調査士会	Tel 087(821)1836
徳島県土地家屋調査士会	Tel 088(626)3585
高知県土地家屋調査士会	Tel 088(825)3132
愛媛県土地家屋調査士会	Tel 089(943)6769

## 土地家屋調査士 報酬ガイドの見方について

このガイドでは、2022年度のアンケート結果による全国における平均報酬額と報酬額の分布図等を掲載しました。また、8つのブロック協議会ごとにも集計をしています。詳しくは、日本土地家屋調査士会連合会ホームページから「情報公開」内の「業務報酬統計資料」をご覧ください。

- 関東ブロック協議会 東京、神奈川、埼玉、千葉、茨城、栃木、群馬、静岡、山梨、長野、新潟
- 近畿ブロック協議会：大阪、京都、兵庫、奈良、滋賀、和歌山
- 中部ブロック協議会：愛知、三重、岐阜、福井、石川、富山
- 中国ブロック協議会：広島、山口、岡山、鳥取、島根
- 九州ブロック協議会：福岡、佐賀、長崎、大分、熊本、鹿児島、宮崎、沖縄
- 東北ブロック協議会：宮城、福島、山形、岩手、秋田、青森
- 北海道ブロック協議会：札幌、函館、旭川、釧路
- 四国ブロック協議会：香川、徳島、高知、愛媛

## 土地家屋調査士費用（報酬）について もっと詳しく知りたいときには…

日調連のホームページにアクセスしてみてください。

全国各地の土地家屋調査士会による裁判外紛争解決手続機関や「土地家屋調査士報酬の目安」について知ることができます。

<https://www.chosashi.or.jp/association/disclosure/reward/>

調査士 業務報酬

検索



筆界をあきらかに、未来をすこやかに。

日本土地家屋調査士会連合会

Japan Federation of Land and House Investigators' Associations

〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町 1-2-10 土地家屋調査士会館